

Teilgestaltungsplan Schellenhausstrasse Ost Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Teilgestaltungsplans:

- Situationsplan 1 : 500 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
- Lärmschutznachweis, Richtprojekt Bauten, Richtprojekt Freiraum (orientierend)



Kartenausschnitt 1:25'000

Öffentliche Auflage vom: 27. Juni - 26. Juli 2016

Beschluss Stadtrat am: 16. August 2016

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. November 2016

Der Generalsekretär

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Perimeter und Bestandteile

- 1 Der Perimeter des Teilgestaltungsplans «Schellenhausstrasse Ost» (nachfolgend Teilgestaltungsplan) umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Der Teilgestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 3 Die Richtprojekte Bauten und Freiraum haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren kann die Baukommission Fachgutachten von qualifizierten Architekten und Landschaftsarchitekten einholen. Wenn von den Richtprojekten Bauten und Freiraum massgeblich abgewichen wird ist immer ein Fachgutachten eines qualifizierten Architekten oder Landschaftsarchitekten einzuholen.
- 4 Der Bericht nach Art. 47 RPV und der Lärmschutznachweis dienen ausschliesslich der Erläuterung und sind nicht verbindliche Bestandteile des Teilgestaltungsplans.

§ 2 Geltendes Recht

- 1 Soweit der Teilgestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan der Stadt Bremgarten.
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltsrechts.

§ 3 Zweck

- 1 Der Teilgestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Bebauung, Nutzung, Freiraumgestaltung und Erschliessung des Areals.
- 2 Mit dem Teilgestaltungsplan sollen insbesondere:
 - eine aufeinander abgestimmte, sich gut in das Ortsbild am Rand der Altstadt einfügende Überbauung mit ansprechender ortsbaulicher und architektonischer Qualität sichergestellt werden;
 - eine attraktive Freiraumgestaltung sichergestellt werden;
 - ein Beitrag zu einer attraktiven Zürcherstrasse geleistet werden;
 - eine zweckdienliche Verkehrserschliessung geschaffen werden;
 - ein Gegenverkehr auf der Parzelle Kat.-Nr. 2166 ermöglicht werden.

Nutzung und Bebauung

§ 4 Baubereiche A und B

- 1 Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche anzuordnen.
- 2 Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Begrenzungen der Baubereiche gestellt werden. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV Anhang 3 BauV sind mit Ausnahme von Balkonen zulässig.
- 3 Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV Anhang 3 BauV für überdachte Veloabstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen zulässig.
- 4 Das Erdgeschoss hat eine Geschosshöhe von mindestens 3.50 m aufzuweisen.

§ 5 Baubereich für Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind nur innerhalb des im Situationsplan festgelegten Baubereichs für Untergeschosse zulässig.

§ 6 Pflichtbaulinie

- 1 Entlang der Pflichtbaulinie ist die Fassade des Gebäudes auf diese zu stellen.

§ 7 Ausnützung und Nutzweise

- 1 Im Baubereich A sind maximal 920 m² und im Baubereich B maximal 1'200 m² anrechenbare Geschossfläche zulässig.
- 2 Zusätzlich sind Attikageschosse im Baubereich A mit maximal 180 m² und im Baubereich B mit maximal 300 m² Geschossfläche zulässig.
- 3 Von der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Abs. 1 sind im Baubereich A mindestens 270 m² und im Baubereich B mindestens 360 m² anrechenbare Geschossfläche für andere Nutzweisen als Wohnen zu realisieren.
- 4 Übertragungen von anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen sind zulässig, soweit in keinem Baubereich die höchstzulässige Geschossfläche um mehr als 10 % erhöht wird.
- 5 Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig.

§ 8 Dachformen

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

§ 9 Gestaltung der Gebäude

- 1 Die Fassaden gegen die Zürcherstrasse sowie die Schellenhausstrasse sind so zu gliedern, dass sie dem hohen Öffentlichkeitsgrad an diesem Ort gerecht werden. Das Erdgeschoss ist als Sockel auszugestalten.
- 2 Dem Wohnen in den Obergeschossen dienende Aussenbereiche sind als Loggien auszugestalten.

Freiraum und Bepflanzung

§ 10 Gestaltung des Freiraums

- 1 Der Freiraum ist mit locker angeordneten Bäumen und Wegen durchlässig auszugestalten, unter Berücksichtigung der Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen zu gliedern und hat eine hohe Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- 2 Der Freiraum ist in enger Abstimmung auf die Nutzungen der anstossenden Erdgeschosses sowie der Freiraumnutzungen zu gestalten. Dies gilt insbesondere für Stützmauern, Hecken, Einfriedungen und dergleichen.

§ 11 Öffentlicher und halböffentlicher Raum

- 1 Die im Situationsplan als öffentlicher Raum bezeichnete Fläche ist öffentlich zugänglich.
- 2 Die im Situationsplan als halböffentlicher Raum bezeichneten Flächen sind primär den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Arbeitnehmenden zugänglich.

§ 12 Spiel- und Aufenthaltsbereich

- 1 Es sind Spielbereiche gemäss § 38 Abs. 1 BNO anzuordnen.
- 2 Neben Kinderspielplätzen darf auch öffentlicher und halböffentlicher Raum gemäss § 11 an das Mass gemäss § 38 Abs. 1 BNO angerechnet werden. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.
- 3 Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen.

§ 13 Zugang Reussblick

- 1 Im Rahmen einer substanziellen baulichen Veränderung auf der Parzelle Kat.-Nr. 2235 ist der Zugang zum Pocket Platz Reussblick umzusetzen.
- 2 Die im Situationsplan als «Zugang Reussblick» bezeichnete Fläche ist in diese Planung miteinzubeziehen.
- 3 Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens auf der Parzelle Kat.-Nr. 2235 ist ein Fachgutachten eines qualifizierten Landschaftsarchitekten einzuholen.

§ 14 Baumpflanzung

- 1 Mindestens an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind standortheimische Bäume zu pflanzen.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan mit Bepflanzungskonzept einzureichen.

Erschliessung und Parkierung

§ 15 Erschliessung und Anlieferung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die auf der Parzelle Kat.-Nr. 2235 liegende Erschliessung.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage anzuordnen.
- 3 Die Anlieferung hat über die als halböffentlicher Raum oder Bereich für Erschliessung/Parkierung bezeichneten Flächen zu erfolgen. Die Anlieferung über die als Zugang Reussblick bezeichnete Fläche ist nur im Rahmen der Planung nach § 13 zulässig, wenn eine gestalterisch gute Lösung möglich ist.

§ 16 Strassenlinie

- 1 Die Strassenlinien legen den Bereich fest, der enteignet werden kann. Die Enteignung der Strassenlinie erfolgt entweder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens des Baubereichs B oder der Umgestaltung des Obertorplatzes mit Ersatz der auf Parzelle Kat.-Nr. 2162 gelegenen Parkplätze im nahen Umfeld.

§ 17 Parkierung motorisierter Verkehr

- 1 Die Anzahl Parkplätze für Wohnnutzungen beträgt mindestens 60 % und maximal 80 % des Richtwerts gemäss Ziffer 9.1 und für übrige Nutzungen mindestens 40 % und maximal 60 % des Richtwerts gemäss Ziffer 10.1 der VSS Norm SN 640 281.
- 2 Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte ist ausschliesslich in der Tiefgarage zulässig.
- 3 Besucher- und Kundenparkplätze sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs für Erschliessung / Parkierung anzuordnen.
- 4 Es werden die Voraussetzungen geschaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Fahrzeuge anbieten zu können.
- 5 Zusätzlich sind für mindestens 10 % der zu erstellenden Parkplätze gemäss Abs. 1 Abstellplätze für Motorräder anzuordnen.

§ 18 Veloabstellplätze

- 1 Für die Anzahl Veloabstellplätze ist die VSS-Norm SN 640 065 massgebend. Mindestens 1/3 der Veloabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze anzuordnen.
- 2 Die Langzeitparkplätze sind im Erdgeschoss der Gebäude anzuordnen oder unterirdisch mit Rampen zu erschliessen.
- 3 Die Kurzzeitparkplätze sind oberirdisch, überdeckt, in der Nähe der Eingänge und fahrend erreichbar anzuordnen. Velorahmen müssen in offenen Anlagen anschliessbar sein.
- 4 Es werden Voraussetzungen geschaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Bikes anbieten zu können.

§ 19 Öffentliche Fusswegverbindungen

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.

Umwelt

§ 23 Lärmschutz

- 1 In den Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV mit Lärmgutachten nachzuweisen.

§ 24 Energie

- 1 Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-P-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

§ 25 Versickerung

- 1 Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich zu versickern oder zurückzuhalten.

§ 26 Dachbegrünung

- 1 Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist naturnah und ökologisch wertvoll zu begrünen. Ausgenommen sind Bereiche mit Solaranlagen sowie Flachdächer von Liftschächten, Klimaanlage etc.

Schlussbestimmungen

§ 20 Abweichungen

- 1 Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Teilgestaltungsplan bewilligen, sofern sie zu städtebaulichen und architektonischen Qualitäten führen und keine nachbarrechtlichen Interessen betroffen sind.

§ 21 Öffentlich- und privatrechtliche Vereinbarungen

- 1 Die erforderlichen öffentlich- und privatrechtlichen Vereinbarungen für Nutzungsübertragungen, Nutzungs- und Fahrwegrechte, Grenzbereinigungen und dergleichen müssen zum Zeitpunkt des Bewilligungsverfahrens vorhanden sein.

§ 22 Inkrafttreten

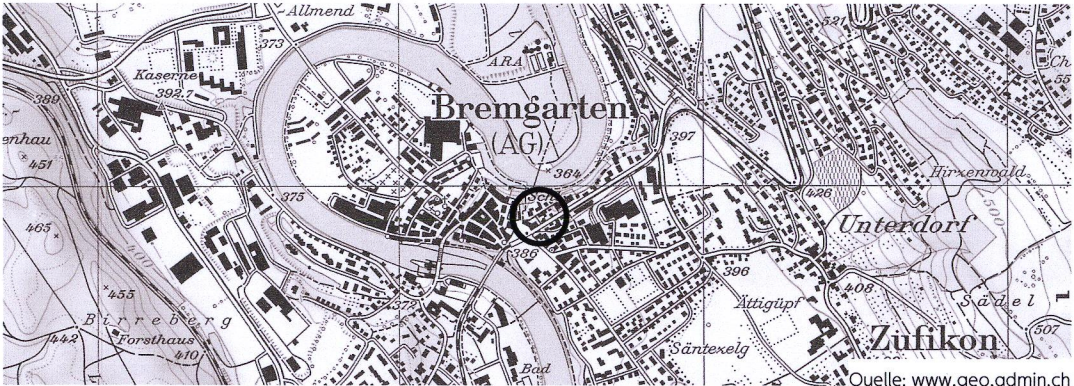
- 1 Der Teilgestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass des Teilgestaltungsplans.

Teilgestaltungsplan Schellenhausstrasse Ost

Situationsplan 1 : 500

gemäss § 21 BauG

- Weitere Bestandteile des Teilgestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
 - Lärmschutznachweis, Richtprojekt Bauten, Richtprojekt Freiraum (orientierend)



Kartenausschnitt 1:25'000

Öffentliche Auflage vom: 27. Juni - 26. Juli 2016

Beschluss Stadtrat am: 16. August 2016

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. November 2016

Der Generalsekretär:

Legende

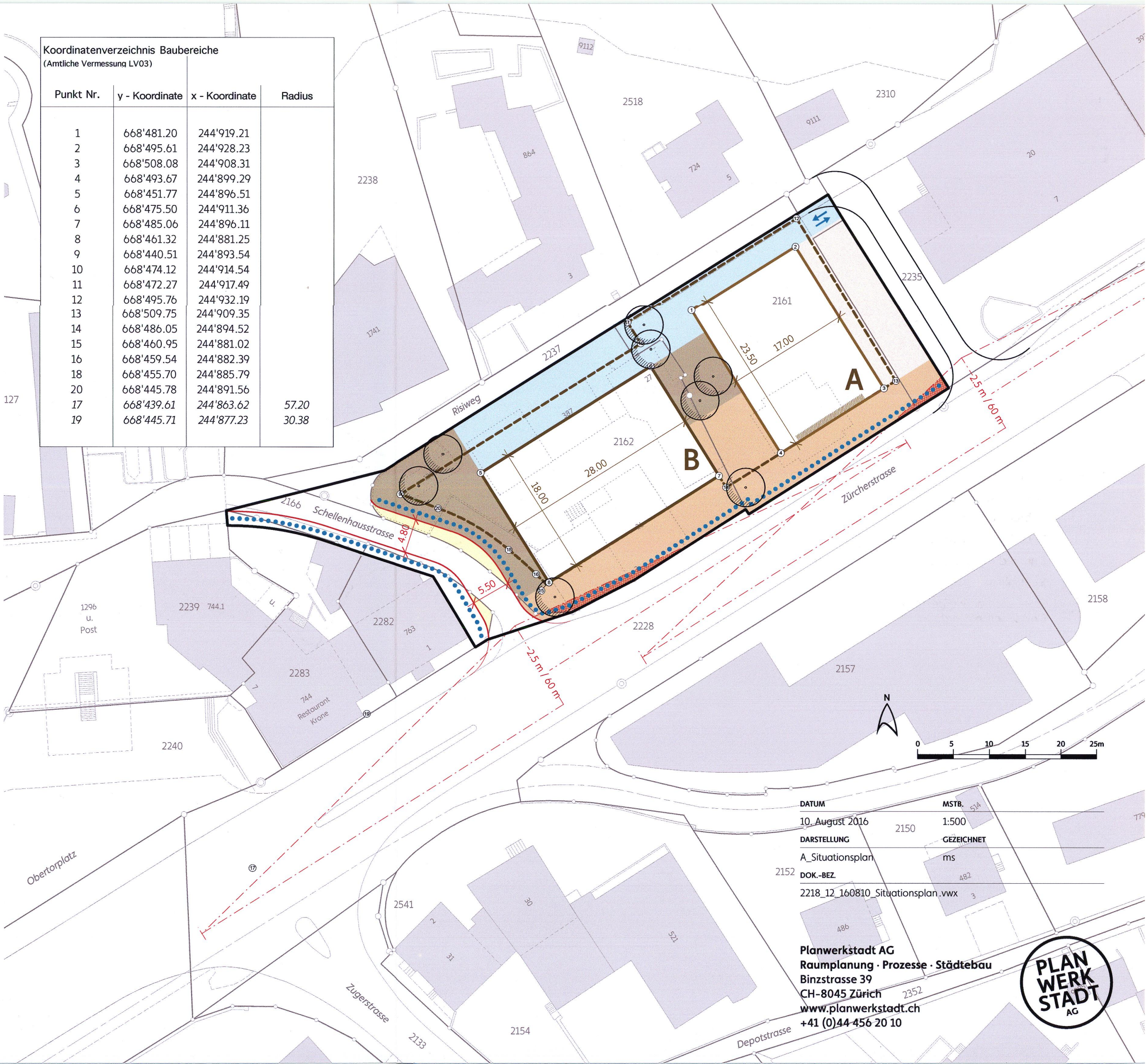
Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche A und B
- Baubereich für Untergeschosse
- Pflichtbaulinie
- Öffentlicher Raum
- Halböffentlicher Raum
- Zugang Reussblick
- Baumpflanzung (Lage schematisch)
- Bereich für Erschliessung/Parkierung
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Sichtzone

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Abbruch bestehende Bauten
- Neue Erschliessungsfläche
- Einmündung geplant
- Sichtlinie
- Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Bremgarten (3699/1986)

Koordinatenverzeichnis Baubereiche (Amtliche Vermessung LV03)			
Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate	Radius
1	668'481.20	244'919.21	
2	668'495.61	244'928.23	
3	668'508.08	244'908.31	
4	668'493.67	244'899.29	
5	668'451.77	244'896.51	
6	668'475.50	244'911.36	
7	668'485.06	244'896.11	
8	668'461.32	244'881.25	
9	668'440.51	244'893.54	
10	668'474.12	244'914.54	
11	668'472.27	244'917.49	
12	668'495.76	244'932.19	
13	668'509.75	244'909.35	
14	668'486.05	244'894.52	
15	668'460.95	244'881.02	
16	668'459.54	244'882.39	
18	668'455.70	244'885.79	
20	668'445.78	244'891.56	
17	668'439.61	244'863.62	57.20
19	668'445.71	244'877.23	30.38



DATUM 10. August 2016
DARSTELLUNG A_Situationsplan
DOK.-BEZ. 2218_12_160810_Situationsplan.vwx

MSTB. 1:500
GEZEICHNET ms
A82

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

